



**Gemeinde Bromskirchen
Ortsteil Bromskirchen**

Bebauungsplan „Auf dem Meisenohl“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

September 2018

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Traufhöhen wie folgt festgesetzt:
Bebauung mit einem Vollgeschoss (I): max. Traufhöhe (TH) 4,5 m
Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II): max. Traufhöhe (TH) 6,5 m
jeweils gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

- 1.4.2 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Diese sind zu den der freien Landschaft hin zugewandten Grundstücksseiten anzupflanzen.
- 1.4.3 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.4.4 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.4.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in geeigneten Rückhaltesystemen zur Brauchwasserversorgung gesammelt und verwertet werden.
Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform und Dachneigung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° auszuführen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben.

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.2 Baugestaltung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

3.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

hochstämmige Obstbäume

4.2 Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

4.3 Kletter- und Rankpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein